

# AZƏRBAYCANDA TƏMİR-TİKİNTİ ŞİRKƏTLƏRİNİN ƏMLAKININ İDARƏ EDİLMƏSİ SƏMƏRƏLİLİYİ

R. Y. ƏLİYEV

Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universiteti

*Təmir – tikinti şirkətlərinin əmlak kompleksinin səmərəli istifadəsi artıq əmlakın icarəyə verilməsini və ya bazar qiymətləri üzrə onun reallaşdırılmasını, avadanlığın təzələnməsində, əmlakın yenidən qurulmasında, əmlakın sürətli amortizasiyasının məqsədli rejimlərinin uçot siyasətində möhkəmləndirmə üzrə qüvvələrin aktivləşdirilməsini nəzərdə tutur.*

*Təmir – tikinti kompleksinin əmlakının idarə edilməsinin məqsəd və vəzifələrinin reallaşdırılmasının əsas istiqamətləri təşkilatı, informasiya və normativ – hüquqi təminatın formalaşmasına səbəb olur.*

*Açar sözlər: səmərə, idarəetmə, əmlak, təmir, şirkət, icarə, lizing, istifadə etmək, formalaşma, təzələnmə.*

**M**rənizlərin təmiri işlərini vaxtında keyfiyyətli yerinə yetirmək üçün əsas istehsal fondlarının təkrar istehsalının tədqiq edilməsinə böyük ehtiyac vardır. 90-cı illərdə yaradılan əsas fondlar köhnəlib, onların istehsal güclərinin səviyyəsi aşağı düşüb və saxlanmaları üçün xeyli vəsaitlər tələb olmur. Onların hamısı göstərir ki, əsas fondların təkrar istehsalı bu gün ən aktual problemlərdən biridir.

## 1. Təmir-tikinti şirkətlərinin əmlak kompleksinin idarə edilməsinin səmərəli sisteminin yaradılması.

Təmir-tikinti şirkətlərinin əsas fondlarının təhlili göstərir ki, bu gün:

1) Tikinti maşınlarının təzələnməsinin əsas mənbələri şirkətlərin xüsusi vəsaitləridir (təxminən hesabla 60%-ə qədər), qalan hissəsi isə borc vəsaitləri, büdcədən kənar vəsaitlər, sairə mənbələr və az miqdarda büdcə vəsaitləri təşkil edir.

2) Maşın və mexanizmlər, ancaq iri təmir-tikinti şirkətlərində cəmləşdirilibdir;

3) Avadanlıqların əksəriyyətinin məənvi köhnəlməsi çox olduğuna görə, şirkətlərin indiki dövrdə həyata keçirdikləri işlər yeni istehsal texnologiyasına uyğun gəlmirlər;

Cədvəl 1. Təmir-tikinti şirkətləri üzrə makroiqtisadi göstəricilər

№		2003	2005	2010	2015
1.	Əlavə dəyər, cari qiymətlərlə, milyon manat	802,0	1171,6	3439,7	6828,9
2.	Ümumi mənfəət, zərər (-) cari qiymətlərlə, milyon manat	22,8	92,9	187,3	256,6
3.	İşçilərin orta illik sayı, min nəfər	44,6	52,5	66,4	101,1
4.	Orta aylıq nominal əmək haqqı, manat	154,4	237,6	505,8	625,5
5.	Əsas fondlar (ilin axırına), milyon manat	688,4	937,4	2392,8	3172,2
6.	Öz güclərlə yerinə yetirilmiş işin (xidmətlərin) həcmi, milyon manat	899,5	1558,0	4531,4	8721,2

Mənbə: ARDS Komitəsi. Azərbaycan da tikinti. 2016, s.209.

4) Təmir-tikinti şirkətlərinin istehsal gücləri çox vaxt tələb olunan ehtiyaca cavab vermir (cədvəl 1). Əsas səbəbi istehsal aparatının köhnəlməsi və onun potensialının aşağı düşməsidir. Baxmayaraq ki, axırıncı illərdə öz güclərlə yerinə yetirilmiş işin (xidmətlərin) həcmi artır.

Göstərdiyimiz amillər təmir-tikinti şirkətlərinin əmlak kompleksinə mənfi təsir göstərir. Ona görə də həmin sahədə idarə etmənin səmərəli sistemini yaratmaq lazımdır. Onlara aşağıda göstərilənləri daxil etmək olar:

- təmir-tikinti şirkətlərinin istehsal gücünün və onun istifadəsi səviyyəsinin müəyyən edilməsini;
- maşınların, mexanizmlərin və avadanlıqların texniki səviyyəsinin, tərkibinin və strukturunun müəyyən edilməsini;

Cədvəl 2. Təmir-tikinti işlərinin yerinə yetirilməsinə cəkilən xərclərin strukturu, ümumi yekuna görə, faizlə

№	İllər	Cəmi xərclər	O cümlədən				
			Materi xərcləri	Əməyin ödənilməsi xərcləri	Əsas vəsaitlərin amortizasiyasına cəkilən xərclər	Sosial təyinatlı ayırmalar	Sair xərclər
1.	2000	100,0	55,3	12,0	7,0	4,1	21,6
2.	2005	100,0	67,4	11,2	2,0	2,1	17,3
3.	2010	100,0	58,7	7,2	5,0	2,0	27,1
4.	2015	100,0	58,7	8,0	2,9	1,6	28,8

Mənbə: ARDS Komitəsi. Azərbaycan da tikinti. 2016, s.251.

- təmir-tikinti şirkətlərinin istehsalının inkişaf və modernləşdirilməsi səviyyəsinin, tələb olunan vəsaitlərin miqdarını və öz vəsaitlərinin mövcudluğu imkanlarının müəyyən edilməsini;
- təmir-tikinti şirkətlərinin əsas fondlarının dəyərinin beynəlxalq standartlara uyğun qiymətləndirilməsinin və amortizasiya ayırmalarının düzgün müəyyən edilməsini (cədvəl 2).

Xarici təcrübə göstərir ki, sürətli amortizasiya bazar münasibətlərinə uyğundur və maşınların, nəqliyyat vasitələrinin və s. öz vaxtında təzələnməsinə şərait yaradır [1, s.83].



Təmir-tikinti şirkətləri tərəfindən yerinə yetirilmiş işlərin (xidmətlərin) strukturunun müəyyən edilməsi (cədvəl 3). Cədvəldən görüldüyü kimi ümumi həcmdə əsas təmirin xüsusi çəkisi çoxluq təşkil edir.

**Cədvəl 3. Təmir-tikinti müəssisələri tərəfindən yerinə yetirilmiş işlərin (xidmətlərin) strukturu**

№		2003	2005	2010	2015
1	Əsaslı təmir, min manat	124777,3	173722,5	823737,9	15030409,5
2	Ümumi həcmdə, xüsusi çəkisi, %	13,9	11,1	18,2	249069,0
3	Cari təmir, min manat	36469,3	52418,7	17,8	175840,0
4	Ümumi həcmdə, xüsusi çəkisi, %	4,0	3,4	3,9	2,9
5	Sair işlər, min manat	40944,7	71062,3	251590,8	1163973,4
6	Ümumi həcmdə xüsusi çəkisi, %	4,6	4,6	5,5	13,3

Mənbə: ARDS Komitəsi. *Azərbaycanda tikinti. 2016, s.214*

## 2. Təmir-tikinti şirkətlərinin əmlak kompleksinin idarə edilməsinin prinsipləri və qiymətləndirilməsi

Vergiqoyma və amortizasiya ayırmaları məqsədilə təmir-tikinti şirkətlərinin əmlak kompleksinin düzgün qiymətləndirmək, inkişaf etdirmək, təkmilləşdirmək və təkrar istehsal prosesini vaxtında həyata keçirmək tələb olunur.

Təmir-tikinti şirkətlərinin əmlak kompleksinin əsas xüsusiyyətlərindən biri olan ibarətdir ki, həmin kompleks xeyli torpaq sahəsi tələb etmir, ancaq onun istehsal bazasının altı üçün torpaq sahəsi lazımdır. Təmir-tikinti şirkətlərinin bina və qurğularının yüksək dəyəri olmur, onlar inzibati- təsərrüfat kadrlarının yerləşdirilməsi üçün nəzərdə tutulurlar, çox nadir hallarda tikinti materialları. Ona görə də sənayedən fəqli olaraq təmir-tikinti şirkətlərinin bina və torpaq sahələrinin səmərəliliyinin öyrənilməsinin o qədər əhəmiyyəti yoxdur.

Təmir-tikinti şirkətlərində maşınlar, mexanizmlər və nəqliyyat vasitələri əsas yeri tutur və onların xüsusi çəkisi Azərbaycanda 2015-ci ildə 55%-ə qədər təşkil etmişdir [6, s.397]. Uzun müddət ərzində xidmət edirlər və dəyərləri yüksək olur.

Təmir-tikinti şirkətləri digər müəssisələrin qiymətli kağızlarına və səhmlərinə öz vəsaitlərin i qoyurlar, çünki rentabellik səviyyəsi aşağıdır [2, 151].

Təmir-tikinti şirkətlərinin mühasibat (maliyyə) balansını təhlil edəndə görürük ki, həmin balansda tikinti materialları və məmulatları əks olunmur. Əsas səbəbi ondan ibarətdir ki, tikinti bazarında materiallar çox olduğuna görə, ehtiyat yaradılmasına tələbat olmur.

Təmir-tikinti işlərinin yerinə yetirilməsinə sifarişçilər çox halda şirkətlərə öz vaxtında ödəmirlər və nəticədə debitor borcları əmələ gəlir. Sifarişçilər təmir işlərini çox zaman vaxtında qəbul etmədiklərinə görə əlavə xərclər əmələ gəlir. Bunların qarşısını almaq üçün tədbirlər planı hazırlanmalıdır. Təcrübə göstərir ki, hazırlanmış tədbirlərinin bəzilərinin həyata keçirilməsi

nəticəsində təmir-tikinti şirkətlərinin əmlak kompleksinin saxlanması və səmərəli istifadəsi yüksəlir. Həmin tədbirlərə aiddir: kompensasiya ödəmələri, qəzalardan, təhlükələrdən, üçüncü şəxsin qanunsuz hərəkətindən, əmlakın qorunmasından sığortalanma. Hüquqi firmalarla müqavilə bağlamaq lazımdır ki, iqtisadi mübahisələr əmələ gələndə mülkiyyətçilərin maraqlarını qorumaq mümkün olsun.

Təmir-tikinti şirkətlərinin əmlakı artıq olanda onu icarəyə verə bilər və ya bazar qiymətlərinə uyğun reallaşdırır, əmlakın yenidən qurulmasında və avadanlıqların yeniləri ilə əvəz edilməsində və lizinq əməliyyatlarından istifadə edə bilərlər. Şirkətlər əmlakın təzələnməsi məqsədilə sürətləndirilmiş amortizasiya metoduna keçə bilərlər.

Səmərəli mexanizmin formalaşmasına əsasən təmir-tikinti şirkətlərinin əmlak kompleksinin idarə edilməsində aşağıdakı prinsipləri istifadə edə bilərlər:

- mülkiyyətçi kimi dövlətlə partnyor münasibətlərinin möhkəmləndirilməsini;
- strateji vəzifələrin həyata keçirilməsində şirkətlərin rolunun artırılmasını;
- taktika vəzifələri yerinə yetirəndə şirkətlərin rolunu və müstəqilliyini əmlakın idarə edilməsinin mərkəzləşdirilməsində artırılmasını.

Təmir-tikinti şirkətlərinin əmlak kompleksinin istifadəsinə sərf edilən xərclər əmlaka qoyulan xərcləri qabaqlayanda əmlak kompleksinin idarə edilməsi səmərəliliyi yüksəlir. Belə halda cəlb edilən maliyyə resurslarının dəyərinə nisbətən əmlakın və ya aktivin gəlirliliyi, yaxud rentabellik göstəricisi artıq olmalıdır [3, s.97].

Tikinti şirkətinin əmlakının yenidən qurulması və reallaşdırılması, mülkiyyət hüququnun qeydə alınması, obyekt üzrə idarə etmə sistemində keçirilməsi obyektlərin inventarizasiyası və s. əmlakın idarə edilməsi prosesindən əvvəl həyata keçirilir. Belə halda əmlak kompleksinin xeyrinə uyğun tikinti işlərinin istehsalının yeni texnologiyası yaradılır və onun səmərəli istifadəsinə nəzarətin edilməsi prosesi gücləndirilir.

Təmir-tikinti şirkətinin əmlak kompleksinin informasiya, təşkilati, normativ və hüquqi təmin edilməsi onun idarə edilməsinin məqsəd və vəzifələrinin yerinə yetirilməsinin əsasını təşkil edir.

Əmlak kompleksinin sahibkar kimi təmir-tikinti şirkətinin maraqlarını müdafiə etmək, onun idarə edilməsi strukturunu təkmilləşdirmək və bu sahədə ixtisaslı mütəxəssislər tərəfindən texniki siyasəti işləmək məqsədilə müəyyən üsullar üzrə təşkilati-hüquqi qaydalar yaradılmalıdır.

Təmir-tikinti şirkətinin idarə edilməsinin səmərəliliyinin yüksəldilməsi məqsədilə informasiya ilə təmin olunma onun qeydə alınmasının korporativ sistemə və yeni informasiya texnologiyasına əsasən əmlak reyestrinin yaradılmasını nəzərdə tutur.



Əmlakın (aktivin) səmərəli istifadə edilməsi üçün normativ-hüquqi baza təkmilləşdirilməlidir. Aktivin müxtəlif dəyər göstəricilərinin müəyyən edilməsi təmir-tikinti şirkətinin aktivlərinin düzgün qiymətləndirilməsini tələb edir. Əmlak kompleksini qiymətləndirmək məqsədilə qiymətləndirmənin müxtəlif metodlarından istifadə edirlər, əslində isə vahid qiymətləndirmə metodu yaradılmalıdır.

Hal-hazırda qiymətləndirmə iki formada aparılır: mövcud istifadə də bazar dəyəri və ya ümumiyyətlə bazar dəyəri, həmin qiymətləndirmələr bazar bazasını təşkil edirlər.

Aşağıda göstərilən dəyər növləri isə qiymətləndirmənin ilk bazasına aiddir:

- investisiya və sığortalanma dəyərləri;
- əvəz olunmanın qalıq dəyəri;
- dəyərin reallaşdırılması və vergiqoyma dəyərləri;
- məhdudlaşdırılmış reallaşdırılma dəyəri və tullantıların dəyəri.

Göstərdiklərimiz dövlət və idarə normativlərinə uyğun və ya hesablama yolu ilə müəyyən edirlər, ancaq kredit münasibətlərində qarşılıqlı münasibətləri və əlaqələri əks edən əmlakın girov dəyəri göstəriləməyibdir, çünki həmin göstəricini şirkətin balansından asılı olmayaraq bankın özü hesablayır.

Torpağın cari bazar dəyərindən və ya onun yaxşılaşdırılmasının əvəz edilməsi dəyərindən həmin əmlaka xas olan fiziki güzəştlər çıxıldıqdan sonra qalan məbləğ əvəz edilmənin qalıq dəyərini təşkil edir.

Əmlakın reallaşdırma dəyəri bazar dəyərinin qiymətləndirilməsinə oxşardır, ancaq sövdələrin bağlanması qiymətləndirmə tarixindən sonra həyata keçiril-məlidir. Ümumiyyətlə, reallaşdırma dəyəri kommersiya sövdələrinə uyğun alıcıların hazırladığı və satıcıların hazır satdıqları əmtəələrin arasındakı əmlakın gələcəkdə dəyişdirilməsindən alınan məbləğ hesab olunur.

Məhdudlaşdırılmış reallaşdırma dəyərinin məbləği qiymətləndirmə tarixində müəyyən edilir və kommersiya sövdələrinə əsasən alıcının hazır olması və satıcının hazır satması arasındakı əmlakın gələcək tədaviyüdür.

Əmlaka yönəldilən kapital qoyuluşunu qaytarmaq şərtlə investorun daxili tələblərinin nəzərə alınması ilə əmlakın dəyərinin kəmiyyətinin müəyyən edilməsi investisiya dəyərini təşkil edir.

Vergiqoymanın dövlət orqanları tərəfindən təsdiq etdiyi metodikaya uyğun hesablanan dəyər sığorta dəyərini əmələ gətirir.

Materialların, məmulatların və konstruksiyaların təmir edilməsindən satışa hazırlanması və yaxşılaşdırmasının cəmi utilizasiya dəyərini formalaşdırır [4, s.55].

Xaricdə əmlakın qiymətləndirilməsi beynəlxalq standartda əsasən həyata keçirilir. Beynəlxalq standartlara uyğun torpaq sahələrinin dəyərinin qiymətləndirilməsi və torpaq münasibətləri baxılır. Ancaq

həmin standartda uyğun əmlak bir neçə variantda müəyyən edilir. Əmlak torpağın sahəsi kimi hesablanır və ona həyata keçirilən yaxşılaşdırma, yəni tikinti aid edilir.

Daşınan və daşınmaz əmlak hər hansı bir sahibkara və ya idarəetməyə məxsus olan resurslar (aktivlər) təsəvvür edilir və gələcəkdə onlardan mənfəət alınması nəzərdə tutulur.

Təmir-tikinti şirkətlərinin aktivləri əmlaka və sair uzunmüddətli aktivlərə bölünürlər. Şirkətlərin fəaliyyətində əmlak daima istifadə olunan avadanlıqlar və istehsal vasitələridir, başqa sözlə aktivlərdir: torpaq sahələri; qurğular və avadanlıqlar; istehsal vasitələri; amortizasiya ehtiyatları, yəni amortizasiya ayrılma-larının yığılması və digər növ aktivlər.

Sair uzunmüddətli aktivlər isə şirkətlərin fəaliyyətində daima istifadə olunmurlar, ancaq uzun-müddətli sahiblikdə olurlar. Belə aktivlərə uzun-müddətli debütor borcları, uzunmüddətli investisiyalar, patentlər və digər aktivlər daxildirlər.

Təmir-tikinti şirkətinin əmlakın istifadəsindən alınan və sadə təkrar istehsal xərcləri nəzərə alınmaqla, onun istismarı xərcləri və geniş təkrar istehsalına vəsaitlər arasındakı fərq əmlakın səmərəliliyini müəyyən edən əsas meyardır [5, s.40].

Təmir-tikinti şirkətinin əmlak kompleksinin istifadəsinin səmərəliliyi (S) aşağıdakı düsturla müəyyən edilə bilər:

$$S = G - I - V - X\theta_1 - Y\theta_2$$

Burada  $G$  - icarə şərtləri ilə cəlb edilən (əsas vəsaitlər daxil olmaqla) təmir-tikinti şirkətinin əmlak kompleksinin istismarından, alınan gəlir, man.;  $I$  - şirkətin əmlak kompleksinin istismarına sərf edilən xərclər, man.;  $V$  - təmir - tikinti şirkətinin əldə etdiyi gəlirlərə ödədiyi vergilər, man.;  $X$  - şirkətin əmlak kompleksinin sadə təkrar istehsalına sərf edilən xərclər, man.;  $\theta_1$  - sadə təkrar istehsalda sərf edilən vəsaitlərə şirkətin tələbatının düzəldilməsi, əmsali;  $Y$  - şirkətin əmlak kompleksinin geniş təkrar istehsalı üçün yığılan, vəsaitlər; man.;  $\theta_2$  - geniş təkrar istehsalda sərf ediləcək vəsaitlərə şirkətin tələbatının düzəldilməsi, əmsali.

Sovet məkanında bina və qurğuların dəyərinin hesablanması texniki inventarizasiya bürosu tərəfindən həyata keçirilirdi. Belə formada hesablanan bina və qurğuların dəyərinin bazar dəyərinə yaxınlaşması məqsədilə hazırda yenidən hesablama əmsalından istifadə edirdilər. Ancaq dəyərin belə formada hesablanmasını bazar dəyəri adlandırmaq olmaz, çünki təmirə tələbat, binanın yerləşdiyi yeri, bazarın konyukturunu və s. nəzərə alınır.

Təmir-tikinti şirkətləri əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsini iki yolla həyata keçirə bilərlər:

- ayrıca obyektlərin balans dəyərini indeksasiya etmək vasitəsilə onun üçün ayrıca bina və



qurğuların maşın və avadanlıqların nəqliyyat vasitələrinin və digər əsas fondların dəyərinin dəyişdirilməsi üzrə indeksasiyanın istifadə edilməsi vasitəsilə;

- əsas fondların bərpa dəyərinin birbaşa qiymətləndirilməsi metodu ilə bu yol ən dəqiq hesab edilir və çox mürəkkəbdir.

Bazarda formalaşan qiymətləri ədəbiyyatlardan, qəzetlərdən, oxşar məhsulların qiymətləri haqqında məlumatlardan, ekspert komissiyasının rəyindən, statistik göstəricilərindən və s. əldə etmək olar.

Təmir-tikinti şirkətlərinin binalarının, qurğularının və digər əsas fondlarının tam bərpa dəyərini hesablamaq məqsədilə həcmərin və ya sahələrin vahidinə 1984-cü il və 1991-ci il smeta qiymətləri səviyyəsinə uyğun dəyər göstəriciləri istifadə edirlər. Tam bərpa dəyərini (TBD) aşağıdakı düsturla müəyyən etmək olar:

$$TBD = Q \cdot H \cdot I$$

Burada  $Q$  – bazis göstəricisinə (1984-cü il qiymətlərinin səviyyəsi) əsasən tikinti həcmının vahidinə təmir – tikinti işlərinin dəyəri, manat;  $H$  – tikinti işlərinin həcmi, kub metr;  $I$  – qiymətlərin cari səviyyəsinə təmir – tikinti işlərinin dəyərinin yenidən hesablanması, indeks.

Aşağıda göstərilən maşın və mexanizmlərin qiymətləndirilməsinin ardıcılığı təmir-tikinti şirkətləri üçündür:

- əsas fondların aktiv hissəsinin texniki əlamətlər üzrə qruplaşdırılması;
- texnikanın istismarının faktiki vaxtının hesablanması;
- əsas fondların balans dəyərinin qiymətləndirilməsi tarixinin göstərilməsi;
- maşın və mexanizmlərin və digər ötürücü vasitələrin dəyərinin hesablanması;
- idarəetmə qərarlarının qəbul edilməsinə əsasən texnikanın istifadə edilməsi;
- amortizasiya ayırmalarının hesablanması metodunun düzgün seçilməsi.

Əsas fondların dəyəri uçot sistemində ödənilən hesab edilir, qiymətləndirmə nəzəriyyəsində isə-proqnozlaşdırılan qiymətlər.

Təmir-tikinti şirkətlərinin mühasibat və bazar qalıq dəyəri fərqli olduqlarına görə, həmişə balans dəyəri düzəldilməlidir.

Yuxarıda göstərdiyimiz kimi tikinti maşın mexanizmlərin axırncı illərdə qiymətləri bahalaşır. Maşınların qiymətlərinin indeksi natural ifadədə onların məhsuldarlığını qabaqlayır. Ona görə də ləğv olunan tikinti maşınları və avadanlıqlarının əvəz edilməsini qiymətləndirmək məqsədilə onların xüsusi dəyərinin göstəricisini istifadə etmək olar. Müəllifin fikrincə, xüsusi dəyəri ( $X_d$ ) aşağıdakı düsturla hesablamaq olar.

$$X_d = B_d / N_m \cdot \dot{I}_m,$$

Burada  $B_d$  – maşın və avadanlıqların balans (bazar) dəyəri, manat;  $\dot{I}_m$  – maşınların illik istismar məhsuldarlığının hesablanması;  $N_m$  – maşınların fiziki köhnəlməsi üzrə xidmətinin normativ müddəti.

Maşınların mənəvi köhnəlməsi göstəricisini ( $M_g$ ), onların xüsusi dəyər göstəricisinə əsasən hesablamaq olar

$$M_g = X_d / X_{db}$$

Burada  $X_{db}$  – bazar qiymətlərinə uyğun tikinti maşınları və avadanlıqların məhsuldarlığının xüsusi dəyərinin minimum göstəricisidir.

Yuxarıda göstərdiyimiz düsturlar üzrə müəyyən edilən, göstəriciləri digər inventar ləvazimatlarının qiymətləndirilməsində istifadə oluna bilərlər.

### Nəticə

Tikinti şirkətinin əmlak kompleksinin idarə edilməsinin məqsəd və vəzifələrinin yerinə yetirilməsi üçün onun təşkilati, informasiya, normativ və hüquqi təmin edilməsi həyat keçirilməlidir. Əmlak kompleksinin saxlanması və düzgün istifadə edilməsi məqsədilə bəzi tədbirlərin həyata keçirilməsi zəruridir: bədbəxt hadisələrdən, qəza vəziyyətindən, əmlakın mühafizəsi və təhlükəsizliyinin təmin edilməsindən və s. təmir-tikinti şirkətlərinin əmlak kompleksinin sığortalanması.

Təmir-tikinti şirkətlərinin işlədikləri iqtisadi mühitə uyğun onların uçot və ya balans dəyəri daima düzəldilməlidir. Nəzəriyyədə dəyərin uçotu ödəmə aspekti daşıyır, dəyər isə-proqnozlaşdırılan qiymət.

İşdə qiymətləndirmənin iki formada aparılması əsaslandırılır.

### ƏDƏBİYYAT

1. Гумба Х.М. Экономика строительных организаций/Х.М.Гумба – М.: Центр экономики и маркетинга. 2015 – 144 с. 2. Семенов В. Финансы ремонт но-строительных организаций – М.: ФИС, 2004, 261 с. 3. Хорн Ван Дж.К. Основы управления финансами строительной компании. М.: - “Финансы и статистика”, 2016. с.201. 4. Яковлев В.А. Организация ремонт но – строительного обслуживания населения городских районов в условиях рыночных отношений//Проблемы совершенствования и организации управления. СПб, 2003. с.52-61. 5.Яковлев В.А. Проблемы финансирования ремонт но-строительного производства//Проблемы совершенствования и организации управления. СПб, 2002г.с.38-44. 6. ADSK-nın “Azərbaycanda tikinti”, 2016 cı il.

## Эффективность управления имуществом ремонтно-строительных компаний

Р. Ю.Алиев

Эффективное использование имущественного комплекса ремонтно-строительных компаний предполагает сдачу излишнего имущества в аренду или его реализацию по рыночным ценам, переход к различным видам лизинговых операций при обновлении оборудования, реконструкции имущества, активизацию усилий по закреплению в учетной политике целесообразных режимов ускоренной амортизации имущества.

Основные направления реализации целей и задач управления имуществом ремонтно-строительного комплекса сводятся к формированию организационного, информированного и нормативно правового обеспечения.

**Ключевые слова:** эффективное, управление, имущество, ремонт, аренда, формирования, обновление.

## Effectiveness of asset management of repair and construction companies

R. Y. Aliyev

Effective use of a property complex of repair and construction companies assumes delivery of excessive property for rent or its realization at market prices, transition to different types of leasing operations when updating an inventory, reconstruction of property, increasing efforts to consolidate the accounting policy of suitable modes of accelerated depreciation of assets.

The main directions of realization of the goals and objectives of asset management of repair-construction sector are limited to the formation of institutional, legal and regulatory framework to ensure informed consent.

**Key words:** effective, management, property, repair, rent, formation, update.